

Vorlage, DS-Nr. 2022/0976

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	03.11.2022			

Betreff: Bebauungsplan T 19, 18.Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Frankfurter Straße, Alfred-Delp-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Neue Straße (Wohnbebauung auf ehem. Gewerbestandort – im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB mit geändertem Geltungsbereich

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung, und dem geänderten Plangeltungsbereich einverstanden. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung:

Die Sanierungsmaßnahme auf dem ehemaligen de Haer Gelände ist in den Maßnahmenplan des Verbandes für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) aufgenommen worden, der die unrentierlichen Kosten trägt. Die Stadt Troisdorf und der Rhein-Sieg-Kreis haben jeweils 10 % der Sanierungskosten zu tragen.

Obwohl die Sanierungsmaßnahme selbst nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist, ist sie dennoch an die Ziele und Inhalte der Planung gekoppelt. Der AAV benötigt eine belastbare Aussage zur Nachnutzung im Rahmen der Übernahme der Kosten, bei der alle Erlöse, auch der Grundstückswert nach Sanierung, gegengerechnet werden. Eine entsprechende Grundlage kann durch das Einleiten der erneuten frühzeitigen Beteiligung hergestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vrsl. eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens erforderlich sein.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind
 positiv negativ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
<input checked="" type="checkbox"/> Planungsvorhaben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja nein

Erläuterung:

Herstellung von Wohnnutzung im Blockinnbereich eines ehemals gewerblich genutzten, stark belasteten Grundstücks (Altlasten-/Bodensanierung erforderlich). Eine Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten Grünflächen ist nur in einem geringen Umfang vorgesehen (bis zu ca. 900 m²). Eine städtebauliche und klimatische Aufwertung können hier kombiniert werden, da das ehemalige Gewerbestandstück bereits nahezu vollständig versiegelt und brach gefallen ist. Es wird zukünftig entsiegelt und die Dächer werden begrünt.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung vom 03.02.2021 über die Prioritätenliste beraten und dabei beschlossen, den Bebauungsplan T 19, 18. Änderung von Priorität II in I hoch zu stufen. Das Verfahren wird wiederaufgenommen.

Plangebiet und bisheriges Verfahren

Am 15.04.2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan T 19 im beschleunigten Verfahren einer 18. Änderung zu unterziehen (gem. § 13a BauGB).

Das vom Bebauungsplan T 19, 18. Änderung erfasste Gebiet liegt im Stadtteil Troisdorf zwischen der Troisdorfer Innenstadt und der östlichen Stadtgrenze zu Siegburg. Der 2010 beschlossene Geltungsbereich umfasste die heutigen Grundstücke Alfred-Delp-Straße 31-41. Der nun zur Beratung vorliegende reduzierte Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst eine rd. 7.675 m² große Fläche rückwärtig zur Bebauung Alfred-Delp-Straße 31-41 zwischen Frankfurter Straße (B 8), Bertha-von-Suttner-Straße und Neue Straße.

Am 23.11.2011 wurde im Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss erneuert und der o.g. Geltungsbereich erweitert. Grund für die Erweiterung war der Konkursantrag der Firma August de Haer Metallwarenfabrik und Galvanotechnik GmbH, Neue Straße 2-4. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde der Geltungsbereich um den ganzen Baublock erweitert und umfasste damals den Bereich zwischen Frankfurter Straße (B8), Neue Straße, Bertha-von-Suttner-Straße und Alfred-Delp-Straße. Die frühzeitige Beteiligung mit zwei Varianten wurde am 15.11.2012 beschlossen.

Die Bebauung Alfred-Delp-Straße 31-41 lag damit ursprünglich im Geltungsbereich der 18. Änderung, wurde aufgrund der Verzögerung durch die Altlastenproblematik de Haer später jedoch durch ein separates Bebauungsplanverfahren T 19, 19. Änderung (rechtskräftig seit 16.04.2016) abgekoppelt. Die damals teilweise noch unbebaute Fläche wurde mittlerweile durch eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung plus Staffelgeschoss zur Frankfurter Straße hin vervollständigt.



Abbildung 1: Blattschnittfreie Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne, verschnitten mit den Bebauungsplanobjekten/-grenzen – T 19, 18. Änd. hier noch in seiner bisherigen Umgrenzung (© Stadt Troisdorf 2022)

In dem Zeitraum zwischen 13.12.2012 - 09.01.2013 hat die frühzeitige Beteiligung mit zwei Planvarianten stattgefunden inkl. einer Bürgeranhörung am 12.012.2012. Da die Sanierungsuntersuchung für das Grundstück de Haer zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag, konnte das Planverfahren nicht fortgeführt werden. Die Sanierungsmöglichkeiten sind ausschlaggebend für die später mögliche Art der Nutzung mit Bezug auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Zurzeit gilt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan T 19, rechtskräftig seit dem 29.03.1969. Dieser setzt die Grundstücke entlang der Frankfurter Straße und das ehemalige De Haer Grundstück als Mischgebiet (MI) fest. Die Grundstücke südlich davon sind als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Voraussetzung für die gewünschte Nutzung als Wohngebiet mit angrenzenden Hausgärten ist die Sanierung des hochgradig mit Chrom belasteten Geländes der ehem. Firma de Haer. Die sehr kostenintensive Maßnahme ist beim Altlastenverband NRW (AAV) beantragt und in das Programm aufgenommen worden. Die Sanierungsplanung ist mittlerweile soweit fortgeschritten, dass mit dem Abriss zeitnah begonnen werden kann. Parallel muss das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden, da die Ausschreibung der Sanierung an die Ziele und Inhalte der Planung gekoppelt ist. Der AAV verlangt vorab eine belastbare Aussage zur Nachnutzung im Rahmen der Übernahme der Kosten, bei der alle Erlöse, auch der Grundstückswert nach Sanierung, gegengerechnet werden. Eine entsprechende Grundlage kann durch das Einleiten der erneuten frühzeitigen Beteiligung, samt Vorentwurf und Begründung, hergestellt werden.

Der mittlerweile durch Bebauungsplan T 19, 19. Änderung rechtskräftig überplante Bereich bedarf keiner zusätzlichen Regelung, liegt aber noch im Geltungsbereich der 18. Änderung, da das Verfahren T 19, 18. Änderung seit der frühzeitigen Beteiligung aus dem Jahr 2013 ruht. Der nun verkleinerte Zuschnitt des Geltungsbereichs ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz noch zu beschließen.

Zur frühzeitigen Beteiligung 2012 wurden dem Stadtentwicklungsausschuss zwei Planvarianten präsentiert. Damals hatte sich Variante 1 als bevorzugte Variante herauskristallisiert. Da das Beteiligungsverfahren jedoch bereits rd. 10 Jahre zurück liegt und die Mehrfamilienhausbebauung auf dem Grundstück entlang der Alfred-Delp-Straße Nr. 35-41 zwischenzeitlich realisiert wurde, sind die Planunterlagen auf Aktualität und Plausibilität von Inhalt und Zielsetzung überprüft worden. Unbestreitbar ist weiterhin das Ziel, auf den aktuell unbebauten Flächen und dem ehem. de Haer-Gelände handelsübliche Wohnbebauung mit Hausgärten und Unterkellerung zu ermöglichen. Der ehemaligen Vorzugsvariante 1 stehen die folgenden Punkte mittlerweile entgegen: Zum einen sind die geplanten Garagenhöfe aufgrund veränderter Grundstückszuschnitte zum Teil nicht mehr umsetzbar, zum andere wäre die Realisierung der geplanten Stichstraße ausgehend von der Bertha-von-Suttner-Straße mit einer tatsächlichen Breite von 2,75 m erschließungstechnisch problematisch.

Überarbeitetes Städtebauliches Konzept

Für das ehemalige Betriebsgrundstück der Fa. de Haer wurden zwei neue Varianten A und B für eine mögliche städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes skizziert. Beide Vorentwürfe orientieren sich an der Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsbebauung und sehen eine aufgelockerte Wohnbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen tlw. plus Dach- oder Staffelgeschoss vor, die sich

harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt. In beiden Varianten wurden großzügige nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen vorgesehen. Die GRZ soll mit 0,4 angesetzt werden.

Eine neue Bebauung soll primär für die aktuell in städtischem Eigentum liegenden Flächen des ehem. Gewerbebetriebes ermöglicht werden, da die übrigen Flächen bereits bebaut sind. Lediglich für die großzügige Gartenfläche des baulich mindergenutzten Privatgrundstücks Neue Straße 6 bietet sich eine weitere Nachverdichtung an, sodass hier ebenfalls Planungsrecht für eine Bebauung geschaffen werden soll. Die übrigen Privatgrundstücke bleiben unberührt.

Variante A

Entlang der Neue Straße wird die vorherrschende Einfamilienhausbebauung um zwei traufständige Doppelhäuser (= vier Doppelhaushälften) mit Satteldächern und zwei Vollgeschossen maßvoll ergänzt. Zur Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze werden Carports entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet. Die rückwärtigen Baugrundstücke des Plangebietes werden in beiden Varianten durch eine Stichstraße mit abschließender Wendemöglichkeit erschlossen. Die neue Erschließungsstraße rückt dabei um ca. 3 m vom Grundstück Neue Straße 6 ab, um ausreichend Fläche für Pflanz- oder etwaig notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhalten zu können. Der Querschnitt von rund 6 m sowie der äußere Radius der Wendemöglichkeit von ebenfalls 6 m sichern die Befahrbarkeit für Rettungs- bzw. Entsorgungsfahrzeuge. Vom Ende der neuen Stichstraße wird zudem ein Fuß- und Radweg als neue Verbindung zur Bertha-von-Suttner-Straße angelegt.

Um Dachbegrünungen zu erleichtern und mehr nutzbare Wohnfläche ohne Dachschrägen zu ermöglichen, erhält die Neubebauung im rückwärtigen Bereich des Plangebiets Flachdächer anstelle von Satteldächern. Südwestlich der neuen Erschließungsstraße sind in Variante A zwei Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss vorgesehen. Auch hier sollen die privaten Stellplätze in seitlich angeordneten Carports untergebracht werden. Diese sollen begrünt werden. Für diesen Bereich ist jedoch anzumerken, dass der vorliegende Entwurf auch Flächen des Grundstücks Neue Straße 6 einbezieht. Falls eine Bebauung dieses Grundstücks durch die Eigentümer nicht gewünscht wird, wäre in diesem Bereich lediglich ein Doppelhaus realisierbar. Die Stichstraße bleibt trotzdem realisierbar, da sie auf stadteigenen Flächen liegt. Nordöstlich der neuen Stichstraße entsteht eine neue Hausgruppe aus insgesamt sechs Einfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss. Der hier gewählte Haustyp mit 5 m Hausbreite beansprucht weniger Grundstücksfläche als freistehende Einzel- und Doppelhäuser und erlaubt somit mehr Wohneinheiten auf derselben Fläche. Die Wohnfläche wird statt in die Breite in die Höhe verlagert und bildet in der Geschossigkeit und Gebäudehöhe einen Übergang zur Straßenrandbebauung Alfred-Delp-Straße mit 3 VG + StG. Um die Unterbringung der privaten Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu ermöglichen, rückt die neue Hausgruppe rund 6 m von der Erschließungsstraße ab. In Variante A entstehen auf diese Weise insgesamt 14 neue Wohneinheiten in Doppel- bzw. Reihenhäusern.

Variante B

Auch die zweite Variante beinhaltet jeweils zwei Doppelhäuser entlang der Neue Straße sowie südwestlich der neuen Erschließungsstraße im rückwärtigen Planbereich. Nordöstlich der neu angelegten Stichstraße sind in dieser Variante jedoch statt einer Hausgruppe zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss vorgesehen. Auf diese Weise könnten in der Summe mehr Wohneinheiten in diesem zentral gelegenen Plangebiet untergebracht werden und darüberhinausgehend Wohnraum für eine breitere Zielgruppe geschaffen werden. Um eine erdrückende Wirkung dieser verhältnismäßig großvolumigen Baukörper zu verhindern, rücken die Gebäude zum einen um mehrere Meter von der Erschließungsstraße ab und weisen zum anderen in Richtung der Bestandsbebauung bzw. der geplanten Bebauung entlang Frankfurter Straße/Neue Straße ebenfalls größere Abstände und einen Rücksprung des dritten Geschosses auf. Die erforderlichen Stellplätze sind auch hier in begrünten Carports entlang der neuen Stichstraße untergebracht. Die Flachdächer sind zu begrünen. Insgesamt entstehen in Variante B ca. 18-20 neue Wohneinheiten.

Um Beratung wird gebeten.

Im Auftrag

Thomas Schirmmacher
Co-Dezernent – Dez. II